

PLIEGO DE CARGOS N° ( 0238 )

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.
EXPEDIENTE:	IDUC 041
PRESUNTO INFRACTOR:	<b>GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA</b> Nit. 802.005.756 en calidad de arrendador.
DIRECCION:	CARRERA 54 No 74 - 159

EL SUSCRITO SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO DISTRITAL EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, Y EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN EL DECRETO ACUERDAL NO. 0941 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2016, LEY 820 DEL 2003 EN OBSERVANCIA DE LOS SIGUIENTES

### I. HECHOS

1. Que mediante Resolución (SCUEP//IDUC) N° 154 de 2005 se inscribió a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA**, con Nit. 802.005.756, representada legalmente por el señor **HUGO ALBERTO ACOSTA ZUÑIGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72193349, como matrícula de arrendador otorgada por el Distrito, en los términos que para tales fines dispone la ley 820 de 2003, asignándosele la matrícula N° IDUC 041.
2. Que la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA**, no cumplió con la obligación contenida en el literal a) del artículo tercero del acto aludido referente a: *“Remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimientos que se establezcan”*, correspondiente a las vigencias 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

### II. PERSONAS OBJETO DE INVESTIGACIÓN

La sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA**, con Nit. 802.005.756, representada legalmente por el señor **HUGO ALBERTO ACOSTA ZUÑIGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72193349 en calidad de arrendador mediante SCUEP//IDUC N° 154 de 2005, que lo faculta para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata la ley 820 de 2003 y sus decretos reglamentarios, bajo la inspección, control y vigilancia de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

### III. DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS Y NORMAS QUE SOPORTAN LA ACTUACION

Revisados los documentos que reposan en nuestra base de datos del Distrito de Barranquilla de Matrícula de Arrendador, se observa que No cumplió con la obligación de los hechos descritos que presuntamente vulneran la siguiente norma:

De conformidad con el Artículo 3 de la parte resolutive de la resolución N° 154 de 2005 en la cual se le otorgó la matrícula de arrendador le corresponde:

**ARTÍCULO TERCERO.** Son obligaciones para la persona matriculada:

1. Remitir a más tardar el primer día hábil, de marzo la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, nombre del arrendatario, dirección y teléfono y demás requerimientos que se establezcan.

Lo anterior en atención a las disposiciones de la Ley 820 de 2003, que es la reglamentación que hace énfasis en los criterios que sirve de base para regular los arriendos, disponiendo de forma clara en su **artículo 28** los siguiente:

**ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

*Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.*

*Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.*

*Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.*

Así mismo, el derrotero legal empleado, en lo atinente a las facultades y funciones otorgadas a este Despacho, dispone:

**ARTÍCULO 32. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO.** *La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

La cual fue delegada en esta Secretaría, de conformidad con lo establecido por el artículo 72 del Decreto Distrital No. 0941 de 30 de diciembre de 2016, que reza, son funciones de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, entre otras: (...) *“Ejercer la vigilancia, inspección y control de arrendamiento en el Distrito de Barranquilla, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la modifiquen, adicionen, reglamenten, sustituyan o complementen.”* (...)

**ARTÍCULO 33. FUNCIONES.** *“Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

*(...) b) Función de control, inspección y vigilancia:*

1. *Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
2. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes”*

**ARTÍCULO 34. SANCIONES:** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

Frente a lo anterior el mencionado artículo en su Numeral 5, señala que:

- Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

#### IV. GRADUACION DE LA FALTA

Teniendo en cuenta que el Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003, faculta a la entidad de inspección, vigilancia y control para imponer sanciones a las personas que desarrollan las actividades de arrendamiento de vivienda urbana, cuando se encuentre que se ha violado una norma legal a la que deban sujetarse

En el caso que nos ocupa encontramos que la presunta infracción se enmarcan entre las conductas descritas renglones arriba, específicamente en las que se deriva de la obligación que tiene toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales estén la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, cuya facultad se derive de la anuencia de Matricula de Arrendador debidamente otorgada.

Que el Instituto Distrital de Urbanismo y Control mediante Resolución No 154 de 2 de marzo de 2005, resuelve otorgar matrícula de arrendador No 041 a la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756, imponiéndole en el artículo tercero literal (a) de la resolución en comento, entre otras, la obligación de remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimiento que se establezcan.

Que a pesar que en la resolución por medio del cual se le otorgó la matrícula de arrendadores se establece de manera clara la exigibilidad de allegar el mencionado informe, ésta no lo hizo dentro del término estipulado para ello, lo anterior teniendo en cuenta que como ya se viene diciendo la sociedad investigada conforme se observa en los documentales obrantes en el expediente, no ha cumplido hasta la fecha con la obligación de rendir informe a término.

Por lo anterior, se entiende que dicha conducta resulta ser una violación a las normas establecidas por la Ley la Ley 820 de 2003, al inobservar las obligaciones que derivan de la aprobación de la Matricula de Arrendador, esto con fundamento en los dispuesto en el artículo 28 y 32 del derrotero legal aplicable al caso; siendo necesario la sujeción a las normas establecidas en las disposiciones que la reglamenta la materia.

#### V. SANCIONES PROCEDENTES

En concordancia con la normatividad anteriormente precitada la sanción procedente oscilaría entre un mínimo y un máximo discriminado así:



Graduación de la sanción:	<b>Artículo 34. Sanciones.</b> Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones. 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
Número de Años Incumplidos	5
Monto máximo de la Sanción	\$73.771.700
Monto mínimo de la Sanción	\$737.717

La graduación de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones se graduarán atendiendo a los criterios de que tratan la Ley 820 de 2003.

## VI. PRUEBAS

Obran dentro del expediente IDUC 041, como prueba los siguientes documentos:

1. Resolución N° 154 -2005 por la cual se asigna Número de Matrícula de Arrendadores N° IDUC 033 otorgada por el distrito de Barranquilla, a la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756.
2. Consulta de Registro Mercantil del GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756 obtenido de la página de Registro Único Empresarial (RUES).
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756, expedido por Cámara de Comercio de Barranquilla.

## VII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que mediante Decreto Acordal N° 0941 del 28 de diciembre de 2016, por el cual se adoptó la Estructura Orgánica de la Administración Central de la Alcaldía del Distrito Especial, industrial y Portuario de Barranquilla, se delegó a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, como Autoridad Administrativa competente para adelantar los procedimientos administrativos de imposición de sanción por violación a Ley de Arrendamientos (Ley 820 de 2003), conforme al procedimiento señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que frente a los criterios que sirve de base para regular los arriendos, encontramos que la ley 820 de 2003 en su artículo 1 señala: **ARTÍCULO 1o. OBJETO.** *La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.*

*[Handwritten signature]*





Que sobre el particular, el artículo 28 de la misma ley dispone: **ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Que en el caso concreto, encontramos, que el Instituto Distrital de Urbanismo y Control mediante Resolución No 154 de 2 de marzo de 2005, resuelve otorgar matrícula de arrendador No IDUC 041 a la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756, imponiéndole en el artículo tercero literal (a) de la parte resolutive, la obligación de rendir el informe anual de la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad. Es preciso decir, que la aquiescencia de la Matrícula de Arrendador impone la condición a la persona natural o jurídica que ostente la calidad que se menciona y que aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, de quedar sometido a las reglamentaciones correspondientes, estando con ello sujeto a la Inspección, Control y Vigilancia de Arrendamiento y susceptible a la imposiciones de sanción en caso de que haya lugar a ello, por parte de la autoridad competente.

Que una vez estudiado el expediente se observa, que frente a la obligación impuesta, la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, no ha cumplido con la obligación que le corresponde de rendir el informe anual de relación de inmuebles propios o de terceros dados en arrendamiento para vivienda urbana de los años 2013 a 2017, omitiendo la obligación de informe en el plazo estipulado, sobre un total de Cinco (5) años, infringiendo con ello las disposiciones a las que se encuentra sujeto.

En este orden de ideas considera el despacho que de las pruebas obrantes en el expediente existen méritos suficientes para continuar con el presente proceso sancionatorio, por lo cual de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003, este Despacho.

En mérito de lo anterior, este Despacho,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Formular cargos en contra de la sociedad la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756, representada legalmente por el señor representada legalmente por el señor HUGO ALBERTO ACOSTA ZUÑIGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 72193349, como matrícula de arrendador, por la presunta infracción incumplimiento a las obligaciones como arrendador,

- **CARGO ÚNICO:** Infringir presuntamente las disposiciones establecidas en los numerales 4 y 5 del Artículo 34 de la ley 820 de 2003, relacionadas con la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, y el incumplimiento a las normas u órdenes a las que están obligados. En consideración a que presuntamente quebrantó las obligaciones impuestas por el Artículo tercero de la resolución N° 0154 de marzo 2 de 2005, obviando remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimiento que se establezcan, en los periodos correspondientes a los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

1





**SEGUNDO:** Notificar personalmente al señor HUGO ALBERTO ACOSTA ZUÑIGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 72193349 en calidad de representante legal de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ACOSTA Y CIA. LTDA, con Nit. 802.005.756, de la presente decisión, conforme lo dispuesto por el Artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso en los términos del artículo 69 ibídem.

**PARÁGRAFO 1:** El expediente estará a disposición del interesado, en la oficina jurídica de esta Secretaría, de conformidad al Artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**TERCERO:** Téngase como pruebas las relacionadas en Exp IDUC-041 del presente acto administrativo.

**CUARTO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad al inciso segundo del Artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**QUINTO:** Una vez notificada la decisión, otórguese el término de (15) días hábiles para que el investigado presente sus descargos por escrito y soliciten o aporten las pruebas que consideren pertinentes y conducentes para la defensa de sus intereses en concordancia con el Artículo 47 del CPACA.

**PARÁGRAFO:** Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidiere.

Dado en Barranquilla a los, 29 SET. 2017

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HENRY CÁCERES MESSINO

SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

Revisó: PASZ - Asesora de Despacho  
Proyectó: MATC